

Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

# Attraktives Einfamilienhaus mit Kachelofen, Einbauküche, Carport und pflegeleicht gestalteten Garten

**CODICE OGGETTO: 25050015**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25050015
Superficie netta	ca. 94 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	44.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.03.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main**

## Una prima impressione

ZUM VERMARKTUNGSSTART DIESES individuell geplanten und attraktiven Einfamilienhauses findet EINE "OPEN-HOUSE" VERANSTALTUNG AM SONNTAG, DEN 27.04.2025 ab 11 Uhr statt. Es werden gestaffelte Besichtigungstermine vergeben - keine Massenbesichtigung! Ohne vorherige Anmeldung ist eine Besichtigung leider nicht möglich. Danke für Ihr Verständnis! EXPOSETEXT: Sehr geehrte Interessentinnen, Sehr geehrte Interessenten! Dieses attraktive Einfamilienhaus mit Erstbezug im Jahr 2008 bietet Ihnen im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss und Keller von ca. 70 m<sup>2</sup>. Das Haus steht auf einem großzügigen, pflegeleicht angelegten Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup>. Im Außenbereich steht Ihnen ein Carport und weitere Stellflächen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Somit ist auch für Gäste ausreichend Parkraum vorhanden. Das Haus ist bezugsfrei. Die Wohnebenen des Hauses teilen sich wie folgt auf: - Erdgeschoss: Helle und großzügige Küchen-Wohn-Eßbereich mit Einbauküche, Kachelofen und Terrassenzugang, Vorratsraum, 2 Schlafzimmer, Eingangsbereich für Gardrobe, Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche & WC. - Dachgeschoss: Hier befinden sich 2 Zimmer, die z. B. als Büro oder für Ihr Hobby genutzt werden können. Zusätzlich befindet sich hier das zweite Tageslichtbad mit Dusche und WC. - Der Kellerbereich ist vom Garten aus begehbar. Hier sind 3 Räume; in einem der Räume steht ein Holzofen, der genutzt werden kann. Auf Wunsch können Sie außerdem das angrenzende Baugrundstück mit ca. 600 m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich erwerben. - Der Kaufpreis des Einfamilienhauses beträgt 395.000,-€. Im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche, das Carport, der Stellplatz und der Holzvorrat. - Der Kaufpreis des optional erhältlichen Baugrundstückes mit ca. 600 m<sup>2</sup> beträgt 40.000,-€ Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) aus dem notariellen Kaufpreis. Ein geeigneter, üblicher BONITÄTSNACHWEIS ist im Vorwege einer Besichtigung erforderlich. Gerne beantworten wir Ihre eventuell entstehenden Fragen hierzu. Wir freuen uns über Ihre Anfrage, vorzugsweise über das Immobilienportal Ihres Vertrauens.

**CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main**

## Dettagli dei servizi

Hier eine kurze Zusammenfassung der Zahlen, Daten und Fakten::

- > Grundstücksgröße: ca. 800 m<sup>2</sup>
- > Wohnfläche: ca. 94 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer
- > Plus zusätzliche "Nutzflächen" von ca. 45 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss und ca. 25 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss
- > Erstbezug des Hauses 2008
- > Heiztechnik: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- > Küche mit Einbauküche
- > Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss
- > 2 Bäder
- > ca. 8 Ster Holz sind im Kaufpreis enthalten
- > Das Haus ist bezugsfrei
- > Auf Wunsch können Sie das angrenzende, ca. 600 m<sup>2</sup> große Baugrundstück zusätzlich erwerben.



**CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main**

## Tutto sulla posizione

Kleinwernfeld ist ein Gemeindeteil der Stadt Gemünden am Main im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart in Bayern. Dank der ruhigen Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung, kombiniert das Haus die Vorteile des naturnahen Wohnens mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert. Kleinwernfeld ist durch lokale Buslinien gut an Gemünden und die umliegenden Orte angebunden. Die Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem in die Stadt zu gelangen oder die umliegenden Dörfer zu besuchen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wernfeld, nur wenige Fuß-Minuten auf der anderen Mainseite. Sie erreichen den Hauptbahnhof Würzburg von dort aus in ca. 30 Minuten. Der Bahnhof in Gemünden ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine Vielzahl von Verbindungen, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem in die größeren Städte der Region zu reisen. Die Umgebung von Kleinwernfeld ist auch fahrradfreundlich, mit gut ausgebauten Radwegen, die es ermöglichen, die Natur zu erkunden und gleichzeitig umweltfreundlich unterwegs zu sein. Dies fördert nicht nur die Mobilität, sondern auch einen aktiven Lebensstil.

**CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODICE OGGETTO: 25050015 - 97737 Gemünden am Main – Kleinwernfeld am Main

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Horst Spiegel

---

Ludwigstraße 22 Würzburg  
E-Mail: [wuerzburg@von-poll.com](mailto:wuerzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)